

**DECYZJA Nr 111/2019  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.) zwanej dalej *kpa*, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) zwanej dalej *upzp*, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku, który złożył [REDAKTOWANE], dnia 17.05.2019 r.

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz:**

dla inwestycji polegającej na:

budowie Elektrowni Słonecznej "Grabik XIV" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW

Lokalizacja: **Grabik, część dz. nr 716/4**

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 *upzp*, w związku z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:

**1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa przemysłowa, obiekt infrastruktury technicznej.

**1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa Elektrowni Słonecznej "Grabik XIV" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW.

**1.3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

a) linia rozgraniczająca teren objęty inwestycją – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji,

b) obszar objęty inwestycją – zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji,

c) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni całości działki – **do 35%**,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całości działki – **min. 35%**,

e) wielkość powierzchni obszaru inwestycji – **do 22000,00 m<sup>2</sup> z tolerancją 5%**,

f) wielkość powierzchni obszaru pod panele fotowoltaiczne – **do 6000,0 m<sup>2</sup> z tolerancją 2%**,

g) łączna moc paneli fotowoltaicznych – **do 1,00 MW**,

h) ilość paneli fotowoltaicznych – **do 4000 szt.**,

i) całkowita wysokość pojedynczego panelu fotowoltaicznego – **do 5,0 m**,

j) kąt nachylenia paneli fotowoltaicznych – **od 20° do 35°**,

k) dopuszcza się budowę kontenera stacji transformatorowej, kontenera technicznego, gruntowej drogi wewnętrznej oraz placu utwardzonego,

l) wielkość powierzchni zabudowy kontenera stacji transformatorowej – **do 50,0 m<sup>2</sup>**,

m) wielkość powierzchni zabudowy kontenera technicznego – **do 50,0 m<sup>2</sup>**,

n) dopuszcza się budowę dwóch kontenerów technicznych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej łącznie – **100,0 m<sup>2</sup>**,

o) wielkość powierzchni zabudowy gruntowej drogi wewnętrznej – **do 3000,0 m<sup>2</sup>**,

p) szerokość gruntowej drogi wewnętrznej – **do 5,0 m**,

q) wielkość powierzchni zabudowy placu utwardzonego – **do 900,0 m<sup>2</sup>**,

r) szerokość elewacji frontowej kontenera stacji transformatorowej oraz pojedynczego kontenera technicznego – **do 5,0 m**,

s) wysokość kontenera stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego – **do 4,0 m**,

- t) zabudowa **do jednej kondygnacji** nadziemnej dla kontenera stacji transformatorowej oraz kontenera technicznego,
- u) zaleca się budowę ogrodzenia, okalającego obszar całej inwestycji,
- v) wysokość ogrodzenia – **do 3,0 m**.

#### **1.4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) inwestycja nie wymagała przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach nr 6220.21.6/2018 z dnia 02.04.2019 r. znak: RGŚ.6220.21.6.2018,

b) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71),

c) inwestycja nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.),

d) zgodnie z art. 73 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.) ustalono, iż inwestycja nie leży w obszarze Natura 2000,

e) inwestycja nie znajduje się na obszarze złóż kopalin.

#### **1.5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1. wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
2. zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
3. niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Żary.

b) zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

c) planowana inwestycja nie jest objęta formami ochrony zabytków.

#### **1.6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) sposób zaopatrzenia w wodę: nie dotyczy,

b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z warunkami podanymi przez Enea Operator Sp. z o.o,

c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: nie dotyczy,

d) sposób odprowadzenia ścieków: nie dotyczy,

e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: wyłącznie w granicach działki objętej niniejszą decyzją, bez możliwości ich powierzchniowego odprowadzania na tereny sąsiednie, zwłaszcza na teren pasa drogowego miejskiej drogi gminnej dz. nr 2/33, oznaczonej w planie miejscowym jako droga zbiorcza, wewnętrznych dróg gminnych dz. nr 385/1, 411/1 oraz drogi leśnej dz. nr 744,

f) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2018 r. poz. 1454 ze zm.),

g) dostęp do drogi publicznej: pośredni, tj. do drogi wojewódzkiej nr 287 dz. nr 366/2, 411/3, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 385/1, 465, 411/1, 411/4,

h) wymagana ilość miejsc postojowych: nie dotyczy.

#### **1.7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować tak, aby:

a) nie pozbawiać obiektów zlokalizowanych na innych działkach:

1. dostępu do drogi publicznej,

2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
  3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) była nieuciążliwa ze względu na hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) nie powodowała zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby,
  - d) nie zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
  - e) spełniała warunki bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa użytkowania,
  - f) nie stanowiła zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi.

**2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 22.05.2019 r.) stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 2.**

### **3. Inne warunki:**

Inwestycję projektować, budować i użytkować zgodnie z:

- a) art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.),
- b) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935),
- d) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463).

### **4. Załączniki:**

- a) załącznik nr 1 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) załącznik nr 2 – część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy,
- c) załącznik nr 3 – część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **UZASADNIENIE**

1. W dniu 17.05.2019 r. [REDAKTOR] wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Żary o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Elektrowni Słonecznej "Grabik XIV" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW na części działki nr 716/4 położonej w m. Grabik.

2. Po złożeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy dokonano sprawdzenia pod względem formalnym, czy spełnia on wymogi art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, określające, co wniosek powinien zawierać:

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;

2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:

a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwienia odpadów,

b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu przedstawione w formie opisowej i graficznej,

c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

3. Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dokonuje analizy:

1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,

2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się inwestycję.

4. Dokonując analizy terenu, zawierającą część tekstową i graficzną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, opisane w pkt 1.3. niniejszej decyzji, ustalono dostęp do drogi publicznej, zbadano czy istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Dodatkowo zbadano czy planowana inwestycja znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, czy leży w obszarze Natura 2000, czy znajduje się na obszarze złóż kopalin, czy jest objęta formami ochrony zabytków oraz czy planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dokonując analizy stwierdzono również, iż obecnie teren ten nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

5. Analiza wykazała, iż planowana inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 287 dz. nr 366/2, 411/3, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 385/1, 465, 411/1, 411/4, nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, nie leży w obszarze Natura 2000, nie znajduje się na obszarze złóż kopalin, nie jest objęta formami ochrony zabytków oraz zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71). Dla inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Żary o środowiskowych uwarunkowaniach nr 6220.21.6/2018 z dnia 02.04.2019 r. znak: RGŚ.6220.21.6.2018.

6. Rozpatrując zgromadzony materiał stwierdzono, że zgodnie z art. 61 ust.1 *upzp* zostały łącznie spełnione następujące warunki:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1,

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

7. Zgodnie z art. 28 *kpa* w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2019 r. poz. 725 ze zm.) strony postępowania w przedmiotowej sprawie, ustalono na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. W myśl art. 21 ust. 1 i 2 ww. ustawy Wójt Gminy Żary, jako organ realizujący m.in. zadania z zakresu planowania przestrzennego, współdziała z organami Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, w zakresie tworzenia systemu dostępu, udostępniania oraz wymiany danych między ewidencją gruntów i budynków, a własnymi ewidencjami i rejestrami publicznymi. Ponadto zaznaczyć należy, iż ewidencja gruntów i budynków jest jedynie urzędowym zbiorem informacji faktycznych, a wynikające z niej zapisy są odzwierciedleniem (potwierdzeniem) stanu faktycznego i prawnego na dzień dokonania wpisu. Zatem, dane pozyskane z udostępnionej, Wójtowi Gminy Żary, informacji katastralnej, są tożsame z wypisem z ewidencji gruntów i budynków.

8. Biorąc powyższe pod uwagę – stosownie do wymagań procedury administracyjnej – pismem z dnia 23.05.2019 r. znak: RGŚ.6730.111.2019, w oparciu o art. 61 § 1 i 4 *kpa* powiadomiono strony o wszczętym postępowaniu administracyjnym w przedmiotowej sprawie oraz zapewniono stronom czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony mogły się zapoznać z projektem decyzji o warunkach

zabudowy i wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów. W wyniku prawidłowego powiadomienia stron nie wpłynął żaden wniosek, pismo ani zażalenie w sprawie.

9. Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 *upzp* projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- **pkt 6)** organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim – pismo z dnia 03.07.2019 r. znak: WR.3.8.611.118.2019.MK L.dz. 4422/2019 – uzgodniono pozytywnie.

Starosta Żarski – zgodnie z art. 106 *kpa* w związku z art. 53 ust. 5 *upzp* w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych – postanowienie z dnia 26.06.2019 r. znak: ZS.224.119.2019 – uzgodniono pozytywnie.

- **pkt 9)** właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego:

Burmistrz Miasta Żary – teren planowanej inwestycji przylega do miejskiej drogi gminnej, dz. nr 2/33 – zgodnie z art. 106 *kpa* w związku z art. 53 ust. 5 *upzp* w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

10. Decyzja nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów art. 53 ust. 4 *upzp*, z powodu nie wystąpienia okoliczności:

- **pkt 1)** ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami – nie dotyczy,

- **pkt 2)** wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – nie dotyczy,

- **pkt 3)** dyrektorem właściwego urzędu morskiego – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – nie dotyczy,

- **pkt 4)** właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – nie dotyczy,

- **pkt 5)** właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych – nie dotyczy,

- **pkt 5a)** starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy,

- **pkt 7)** dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – nie dotyczy,

- **pkt 8)** regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy,

- **pkt 10)** wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67, o której mowa w art. 88 ust. 1 – nie dotyczy,

- **pkt 10a)** wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 – nie dotyczy,

- **pkt 11)** ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do:

a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

- **pkt 12)** właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do:

- a) lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- b) zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii – nie dotyczy.

11. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 *upzp* nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 *upzp*, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, brak jest podstaw prawnych, uniemożliwiających ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

12. Projekt niniejszej decyzji sporządziła mgr inż. Kinga Matoga. Uprawnienia zgodnie z art. 5 ust. 4, art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4 *upzp*.

**Po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych orzekam jak w sentencji.**



Kinga Matoga  
Kierownik Biura Obsługi  
Miejscowości i Budownictwa

#### **POUCZENIE**

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1, 2 w związku z art. 17 pkt 1 *kpa* od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za pośrednictwem Wójta Gminy Żary, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 137 *kpa* strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadziłyby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

Na podstawie art. 58 *kpa* w razie uchybienia terminu, termin może zostać przywrócony na prośbę zainteresowanego, jeżeli uprawdopodobni, że uchybienie nastąpiło bez jego winy. Prośbę o przywrócenie terminu trzeba wnieść w ciągu siedmiu dni od dnia ustania przyczyny uchybienia terminu. Jednocześnie z wniesieniem prośby należy dopełnić czynności, dla której określony był ten termin.

Zgodnie z treścią art. 127a *kpa*:

§ 1 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2 z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

W myśl art. 130 § 4 *kpa* decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 *upzp*, niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 *upzp*, niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

**O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Żarskiego przedkładając projekt budowlany.**

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca: [REDACTED]  
[REDACTED],
2. [REDACTED],
3. [REDACTED],
4. [REDACTED],
5. [REDACTED],
6. [REDACTED],
7. [REDACTED]  
[REDACTED],
8. [REDACTED]  
[REDACTED],
9. [REDACTED],
10. [REDACTED],

**Do wiadomości:**

11. Starostwo Powiatowe w Żarach, al. Jana Pawła II 5 68-200 Żary,
12. a/a.

**ANALIZA I WYNIKI ANALIZY  
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Wykonana na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), w związku z ustaleniem warunków zabudowy dla części dz. nr **716/4**, położonej w m. **Grabik**, gmina Żary, dla inwestycji polegającej na **budowie Elektrowni Słonecznej "Grabik XIV" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW.**

**1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. W związku z powyższym granice obszaru analizowanego wyznaczono, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, w odległości równej 50,0 m od granic całości działki nr 716/4 położonej w m. Grabik, gdyż obszar objęty wnioskiem, nie posiada ściśle określonego frontu.

Od każdej z granic działki nr 716/4 położonej w m. Grabik – zastosowano minimalny obszar analizowany, ponieważ większy zasięg nie wpłynie na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w powyższy sposób jest zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia. Część graficzną analizy wykonano, przy pomocy programu graficznego, na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000 (wydanej przez Starostę Żarskiego w dniu 20.05.2019 r.) stanowiącej integralną część niniejszej analizy – załącznik nr 3.

**2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego, wynikające z wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.):**

*Obszar objęty analizą stanowią działki nr: 716/4, 716/7, 716/8, 716/5, 266, 267, 741, 744, 742, 268, 269, 743, 716/3, 2/111, 2/110, 2/84, 2/82, 2/80, 2/78, 2/33, 2/75, 2/106, 2/107, 1, 2/46, 472/3, 682, 411/1, 715, 681, 385/1, 19/2, 261 – działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, usługowymi, produkcyjnymi, użytki rolne, użytki leśne, wody powierzchniowe lub drogi.*

art. 61 ust. 1 pkt 1	<u>Co najmniej jedna działka, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.</u>	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 2	<u>Terren ma dostęp do drogi publicznej.</u> Wnioskowana działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ww. ustawy, tj. do drogi wojewódzkiej nr 287 dz. nr 366/2, 411/3, poprzez wewnętrzne drogi gminne dz. nr 385/1, 465, 411/1, 411/4.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 3	<u>Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.</u> Wnioskowana działka wymaga przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.	TAK
art. 61 ust. 1 pkt 4	<u>Terren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.</u> Na terenie objętym wnioskiem nie występują użytki rolne stanowiące grunty orne klasy I-III oraz występują użytki leśne stanowiące grunty leśne klasy IV o pow. 1,10 ha oraz klasy V o pow. 1,04 ha. Wnioskowana inwestycja nie będzie realizowana będzie na gruntach leśnych – nie zmienia się przeznaczenie gruntów.	TAK



art. 61 ust. 1 pkt 5	<u>Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.</u>	TAK
----------------------------	--	-----

**a) Kontynuacja funkcji:**

W obszarze analizowanym znajdują się: wewnętrzne drogi gminne, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa gospodarcza, zabudowa usługowa, zabudowa przemysłowa, wody powierzchniowe, użytki rolne i użytki leśne.

Inwestor zamierza zrealizować budowę Elektrowni Słonecznej "Grabik XIV" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW.

Budynki znajdujące się w obszarze analizowanym, stanowią budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki usługowe oraz budynki przemysłowe, podłączone do sieci i wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej. Przedmiotowe zamierzenie stanowi inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, wobec czego należy uznać, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy.

**b) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), w związku z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.):**

Linia zabudowy na działce:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy linii zabudowy.
Wskaźnik łącznej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy szerokości elewacji frontowej.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej.
Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych):	Wnioskodawca zamierza realizować inwestycję polegającą na budowie Elektrowni Słonecznej (obiekt infrastruktury technicznej), w związku z czym inwestycja ta nie wymaga analizy geometrii dachu.

**3. Pozostałe wyniki analizy:**

Planowana inwestycja:

- a) nie znajduje się na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
- b) nie leży w obszarze Natura 2000,
- c) nie znajduje się na obszarze złóż kopalin,
- d) nie jest objęta formami ochrony zabytków,
- e) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 52 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71),
- f) zlokalizowana jest na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpiono do jego sporządzenia.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na otoczenie oraz nie zaburzy ładu przestrzennego analizowanego obszaru.

Analizę i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządziła mgr inż. Kinga Matoga. Uprawnienia zgodnie z art. 5 ust. 4, art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Zup. Kinga  
Edyta Matoga  
Kierownik Referatu Gospodarki  
Przestrzennej i Budownictwa

Mapa ewidencyjna  
Skala

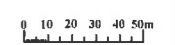
MAPĘ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU

Wzrost: 180 cm  
Ciężar ciała: 75 kg  
Ciężar ciała: 75 kg

Załącznik nr 2 - część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy nr 111/2019 z dnia 19.07.2019 r.  
znak: RGŚ.6730.111.2019  
dla inwestycji polegającej na: budowie Elektrowni Słonecznej "Grabik XIV" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW  
Lokalizacja: Grabik, część dz. nr 716/4  
Sporządziła: mgr inż. Kinga Matoga

Linia rozgraniczająca teren objęty inwestycją	—
Linia rozgraniczająca teren całości działki	—
Dostęp do działki	↑
Obszar objęty inwestycją	▣
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	▨

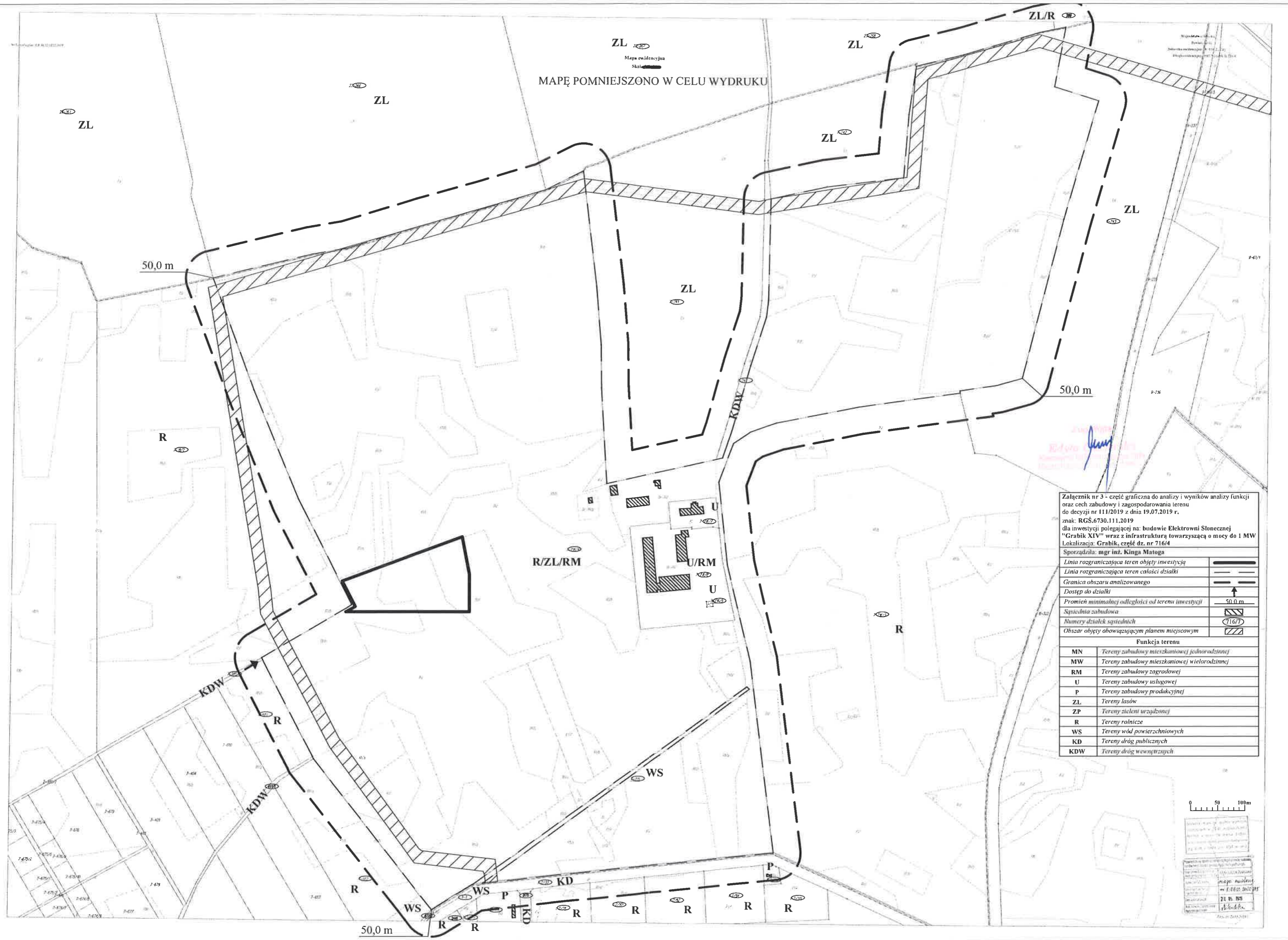
*Kinga Matoga*  
mgr inż.



Konkretna mapa nie powinna być kopiowana i rozprowadzana bez zgody autora. Wszelkie prawa zastrzeżone. Wszelkie zmiany w projekcie bez zgody autora. (zgodnie z art. 17 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.07.2002 r. o towarach kopiuowanych)

Projektant	mgr inż. Kinga Matoga
Wzrost	180 cm
Ciężar ciała	75 kg
Data sporządzenia	22.05.2019
Wzrost	180 cm
Ciężar ciała	75 kg

Mapa ewidencyjna  
Skala 1:500  
MAPEJ POMNIEJSZONO W CELU WYDRUKU



Załącznik nr 3 - część graficzna do analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji nr 1111/2019 z dnia 19.07.2019 r.  
znak: RGS.6730.111.2019  
dla inwestycji polegającej na: budowie Elektrowni Słonecznej "Grabik XIV" wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 1 MW  
Lokalizacja: Grabik, część dz. nr 716/4  
Sporządziła: mgr inż. Kinga Mintoga

Linia rozgraniczająca teren objęty inwestycją	— — — — —
Linia rozgraniczająca teren całości działki	— — — — —
Granica obszaru analizowanego	— — — — —
Dostęp do działki	↑
Promień minimalnej odległości od terenu inwestycji	50,0 m
Szybcznia zabudowa	▨
Numer dz. nr sąsiednich	716/4
Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym	▨

Funkcja terenu	
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
U	Tereny zabudowy usługowej
P	Tereny zabudowy produkcyjnej
ZL	Tereny lasów
ZP	Tereny zieleni urządzonej
R	Tereny rolnicze
WS	Tereny wód powierzchniowych
KD	Tereny dróg publicznych
KDW	Tereny dróg wewnętrznych

0 50 100 m

Projektant: mgr inż. Kinga Mintoga  
Data: 2019 r.  
Lp. 1/1